

Hướng Dẫn Từng Bước Về Quy Trình Vay Thế Chấp

Từ lúc Điền Mẫu Đơn đến khi Hoàn Tất



Mục Lục



Trong Hướng Dẫn này, quý vị sẽ tìm hiểu về một trong những bước quan trọng nhất trong quy trình mua nhà — vay thế chấp. Tài liệu trong Hướng Dẫn này sẽ hướng dẫn cho quý vị từ lúc điền mẫu đơn đến khi hoàn tất và thậm chí sẽ đề cập đến

những tháng đầu tiên khi quý vị trở thành chủ nhà nhằm chỉ cho quý vị thấy những việc cần làm để giữ nhà của mình. Biết rõ những điều cần kỳ vọng sẽ giúp quý vị tự tin đưa ra quyết định sáng suốt nhất về việc mua nhà.

1. Tổng Quan về Quy Trình Cho Vay Thế Chấp.....Trang 1
2. Hiểu Rõ Mọi Người và Dịch Vụ Của Họ.....Trang 3
3. Những Điều Quý Vị Cần Biết Về Đơn Xin Vay Thế Chấp.....Trang 5
4. Hiểu Rõ Các Chi Phí Thông Qua Ước Tính, Tiết Lộ và Các Thông Tin KhácTrang 8
5. Những Điều Quý Vị Cần Biết Về Quy Trình Hoàn TấtTrang 11
6. Sở Hữu và Giữ Nhà Của Quý Vị.....Trang 13
7. Thuật Ngữ về Vay Thế ChấpTrang 15

1. Tổng Quan về Quy Trình Cho Vay Thế Chấp

Thực Hiện Đúng Các Bước để Mua Nhà Mới

Mua nhà là một trải nghiệm đầy hứng thú nhưng cũng có thể là một trong những thử thách lớn nhất nếu quý vị không hiểu về quy trình cho vay. Nhiều gia đình cảm thấy choáng ngợp vì khối lượng công việc giấy tờ họ phải hoàn thành. Biết rõ những điều cần kỳ vọng, đặc biệt là nếu quý vị là người mua nhà lần đầu, sẽ giúp quý vị đưa ra quyết định chắc chắn về việc mua nhà.

Hướng dẫn này nhằm giúp chỉ dẫn quý vị trong quy trình cho vay — từ những người có liên quan, đến các chi phí và mẫu đơn quý vị sẽ được yêu cầu hoàn thành — và cách quý vị thực hiện các bước để đảm bảo giữ nhà dài hạn. Hiểu rõ mục đích và chức năng chính của các giấy tờ trong quy trình cho vay cũng như vai trò của nhiều chuyên gia có liên quan sẽ giúp cho quy trình cho vay dễ dàng hơn nhiều.

Bắt Đầu

Khi quý vị bắt đầu hành trình trở thành chủ nhà, có rất nhiều nguồn lực có sẵn dành cho quý vị, bao gồm các tổ chức cộng đồng, cơ quan nhà ở tại chính quyền địa phương, chuyên gia nhà đất và nhân viên cho vay, những người hiểu và sẵn sàng làm việc với những người mua nhà tiềm năng như quý vị. Quý vị sẽ phải đối mặt với nhiều quyết định trong suốt quy trình. Chúng tôi khuyến khích quý vị tìm kiếm những dịch vụ chuyên nghiệp từ các nguồn lực này để thu thập dữ kiện giúp quý vị có thể đưa ra quyết định tốt nhất.

Dù quý vị nôn nóng tìm kiếm được ngôi nhà hoàn hảo ngay lập tức thì vẫn cần tuân thủ một số bước trước khi bắt đầu mua nhà. Bắt đầu bằng việc quyết định số tiền quý vị có thể chi trả dựa trên kế hoạch chi tiêu và mức độ thoải mái. Một trong những bước đầu tiên quý vị nên thực hiện là nói chuyện với cố vấn hướng dẫn về sở hữu nhà. Gọi 800-569-4287 hoặc truy cập <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm> (tiếng Anh) để xem danh sách các cơ quan cố vấn về nhà cửa được Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD - Department of Housing and Urban Development) phê duyệt, họ có thể giúp quý vị tìm hiểu những điều cơ bản

về mua nhà và đánh giá khả năng tài chính. Hoặc quý vị có thể liên hệ Trung Tâm hoặc Mạng Lưới Hỗ Trợ Người Vay Tiền của Hiệp Hội Vay Thế Chấp Quốc Gia (Freddie Mac) là bên trung gian phi lợi nhuận đáng tin cậy với các cố vấn được HUD chứng nhận giúp cung cấp kiến thức cũng như hiểu biết về tài chính cho người mua nhà trước khi mua bằng các công cụ như chương trình giáo dục CreditSmart® của Freddie Mac để giúp quý vị đạt được thành công và sở hữu nhà lâu dài. Truy cập <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html> (tiếng Anh) để xem danh mục và có thêm thông tin về dịch vụ của họ. Tiếp theo, hãy trao đổi với nhân viên cho vay để xem xét thu nhập và chi phí của quý vị, có thể được sử dụng để xác định loại và số tiền của khoản vay thế chấp mà quý vị đạt chuẩn. Có lịch sử dùng tín dụng tốt cũng là một bước khởi đầu quan trọng. Nếu quý vị chưa tạo dựng lịch sử dùng tín dụng hoặc cần thông tin về cách tạo dựng hoặc cải thiện lịch sử dùng tín dụng, hãy tìm kiếm sự trợ giúp từ cố vấn giáo dục về sở hữu nhà.

Các Nguồn Lực Cố Vấn Về Nhà Cửa

Tận dụng các nguồn lực cố vấn về nhà cửa có giá trị được cung cấp bởi các tổ chức cộng đồng, bao gồm:

- Cố vấn về nhà cửa
- Thiết lập kế hoạch chi tiêu
- Quản lý dài hạn đối với tiền của quý vị
- Xem xét các tùy chọn trả nợ khác nhau

Để xem danh sách các cơ quan cố vấn về nhà cửa được Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ phê duyệt, hãy gọi theo số 800-569-4287 hoặc truy cập www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm (tiếng Anh).

Để xem danh mục Các Trung Tâm Hỗ Trợ Người Vay Tiền và Mạng Lưới quốc gia của Freddie Mac, hãy truy cập <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html> (tiếng Anh).

Tự Bổ Sung Kiến Thức Về Bảo Vệ Tài Chính Của Quý Vị

Khi quý vị thu thập thông tin từ các chuyên gia, điều quan trọng hơn bao giờ hết là đảm bảo rằng quý vị đang nhận được thông tin đáng tin cậy để đưa ra lựa

chọn đúng đắn trong suốt quy trình cho vay. Làm theo những mẹo hữu ích sau để bảo vệ bản thân trước các tổ chức không coi trọng lợi ích tốt nhất của quý vị:

- **Nói KHÔNG với “tiền dễ dàng”.** Hãy cẩn thận nếu ai đó nói rằng “vấn đề tín dụng sẽ không ảnh hưởng đến lãi suất”. Nếu đề nghị thực sự hấp dẫn, hãy soạn thảo thành văn bản rồi tham khảo ý kiến thứ hai.
- **Khảo giá.** Luôn trao đổi với vài người cho vay để tìm ra khoản vay thế chấp tốt nhất mà quý vị đạt chuẩn. Một sản phẩm cho vay thế chấp hoặc thủ tục vay có thể có vẻ hợp lý cho đến khi so sánh với một sản phẩm cho vay thế chấp tương tự được cung cấp bởi những người cho vay khác.
- **Tìm hiểu về tiền phạt thanh toán trước.** Nhớ rõ xem liệu khoản vay quý vị được đề nghị có bao gồm phí nếu trả khoản vay sớm hay không. Nếu đó là yêu cầu của khoản vay thế chấp, quý vị nên hỏi về các sản phẩm khác không có khoản phạt.
- **Đảm bảo giấy tờ chính xác.** Hãy cảnh giác nếu có người đề nghị làm giả thông tin thu nhập để giúp quý vị đạt chuẩn được vay thế chấp. Không làm giả thông tin hoặc ký giấy tờ mà quý vị biết là giả mạo.
- **Đảm bảo giấy tờ hoàn chỉnh.** Không ký các giấy tờ để ngày không chính xác hoặc để ô trống. Hãy cảnh giác với những lời hứa rằng một chuyên gia sẽ “sửa mục đó sau” hoặc “điền vào đó sau” sau khi quý vị ký.
- **Hỏi về phụ phí.** Hãy chắc chắn rằng quý vị hiểu tất cả các khoản phí là một phần trong quy trình cho vay. Hỏi về bất kỳ mục nào quý vị không yêu cầu hoặc không biết trước khi được đề nghị ký giấy tờ vay thế chấp.
- **Hiểu rõ toàn bộ gói.** Yêu cầu văn bản ước tính bao gồm mọi điểm và lệ phí. So sánh mức lãi suất theo phần trăm mỗi năm (APR - annual percentage rate), bao gồm lãi suất của khoản vay với một số lệ phí khác được tính bởi người cho vay khi hoàn tất và trong suốt thời hạn khoản vay.
- **Hợp tác với cố vấn về tín dụng hợp pháp.** Hãy cẩn thận với các cơ quan cố vấn về tín dụng và hợp nhất tín dụng lừa đảo. Thu thập mọi thông tin chính xác trước khi quyết định kết hợp thế tín dụng hoặc các khoản nợ khác vào khoản vay thế chấp.
- **Đừng ký nếu chưa chắc chắn!** Trước tiên, hãy nhận lời khuyên từ cơ quan cố vấn về tín dụng cho người tiêu dùng hoặc cố vấn viên về nhà cửa uy tín.

Bước Vào Quy Trình Mua Nhà

Sau khi tham gia vào quy trình, quý vị sẽ phải đối mặt với nhiều loại mẫu đơn và các loại giấy tờ khác nhau. Các tài liệu trong Hướng Dẫn này tập trung vào những gì quý vị cần biết về cả quy trình và mẫu đơn. Các tài liệu đó sẽ cung cấp cho quý vị cái nhìn tổng quan về quá trình mua nhà, đồng thời mô tả và giải thích về các mẫu đơn vay thế chấp phổ biến nhất mà quý vị có thể được yêu cầu hoàn tất. Mặc dù các mục tiếp theo sẽ giải đáp nhiều thắc mắc của quý vị, các chuyên gia làm việc với quý vị vẫn cần tư vấn và giải quyết các lo ngại của quý vị trong suốt quá trình.

Mỗi mục trong Hướng Dẫn này sẽ giải thích về các bước chính trong quy trình mua nhà. Thông tin sẽ hướng dẫn cho quý vị từ lúc điền mẫu đơn đến khi hoàn tất và thậm chí sẽ đề cập đến những tháng đầu tiên khi quý vị trở thành chủ nhà nhằm chỉ cho quý vị thấy những việc cần làm để giữ nhà của mình dài hạn. Quý vị cũng sẽ xem xét vai trò của những người khác tham gia vào quy trình mua nhà: nhân viên cho vay, chuyên gia nhà đất, nhân viên hoàn tất và thanh tra viên nhà cùng nhiều người khác, để hiểu rõ hơn lý do họ tham gia và vai trò của họ. Thông tin trong Hướng Dẫn này, cùng với sự hỗ trợ từ chuyên gia nhà ở đáng tin cậy, sẽ giúp đảm bảo rằng quý vị được trang bị tốt hơn để trở thành chủ nhà trong tương lai.



2. Hiểu Rõ Mọi Người và Dịch Vụ Của Họ

Vai Trò của Mọi Người và Công Việc Cần Làm

Quy trình nhận khoản vay thế chấp có vẻ khá phức tạp vì số lượng người có liên quan. Mặc dù đôi khi quy trình đó có vẻ quá phức tạp, điều quan trọng là quý vị phải nhận ra rằng mỗi người cùng làm việc với quý vị sẽ cung cấp một dịch vụ cụ thể để giúp quý vị trở thành chủ nhà.

Mục này sẽ giúp quý vị làm quen với nhiều người mà quý vị sẽ làm việc cùng khi mua nhà. Những người đầu tiên quý vị gặp sẽ là nhân viên cho vay và chuyên gia nhà đất. Nhân viên cho vay sẽ giúp quý vị xác định số tiền quý vị có khả năng chi trả cho khoản vay thế chấp để quý vị chọn phương án vay thế chấp phù hợp nhất với tình hình tài chính và chuyên gia nhà đất sẽ giúp quý vị tìm được ngôi nhà phù hợp cho quý vị và gia đình. Khi quý vị tiến xa hơn trong quy trình cho vay, quý vị sẽ gặp các chuyên gia khác, bao gồm một người thẩm định bất động sản, thanh tra viên nhà và đại diện hoàn tất. Dưới đây là bản tóm tắt ngắn gọn về các thành viên chủ chốt trong đội ngũ mua nhà và những gì họ sẽ thực hiện cho quý vị:

- **Nhân Viên Cho Vay** — Nhân viên cho vay là chuyên gia về vay thế chấp; họ sẽ sử dụng thông tin tín dụng, tài chính và việc làm của quý vị để xem quý vị có đạt chuẩn vay thế chấp hay không và đưa ra các lựa chọn tài chính cho vay phù hợp với khả năng tài chính của quý vị. Có sẵn nhiều lựa chọn vay thế chấp khác nhau. Các khoản vay thế chấp với lãi suất cố định sẽ cung cấp một lựa chọn ổn định vì lãi suất của quý vị sẽ vẫn giữ nguyên trong suốt thời gian vay. Khoản vay thế chấp với lãi suất cố định phổ biến nhất là lãi suất cố định 30 năm, mặc dù khoản vay thế chấp với lãi suất cố định 15 và 20 năm cũng mang lại những lợi thế nhất định.

Nhân viên cho vay cũng sẽ giúp quý vị hoàn thành đơn xin vay thế chấp và theo dõi toàn bộ tiến trình trong quá trình phê duyệt khoản vay. Vui lòng đảm bảo rằng quý vị đã đọc Mục 3, *Những Điều Quý Vị Cần Biết Về Đơn Xin Vay Thế Chấp*.

- **Chuyên Gia Nhà Đất** — Chuyên gia nhà đất (REP - Real Estate Professional) có thể giúp quý vị tìm loại nhà mà quý vị đang tìm kiếm, kiểm tra những ngôi nhà tương đương và so sánh các khu phố khác nhau. Họ thường cung cấp những thông tin cộng đồng cụ thể về khu mua sắm, trường học, thuế suất tài sản và nhiều thông tin khác. Quan trọng nhất, REP có thể tìm kiếm những ngôi nhà đáp ứng nhu cầu và hoàn cảnh tài chính của quý vị, giúp quý vị thu hẹp lựa chọn của mình. Và khi quý vị đã sẵn sàng đưa ra đề nghị mua nhà, chuyên gia nhà đất thường sẽ xử lý các cuộc đàm phán với người bán, bao gồm đưa ra lời đề nghị của quý vị (những gì quý vị sẵn sàng và có thể chi trả cho tài sản).

Để tìm chuyên gia của đại lý bất động sản, quý vị nên tham khảo gia đình và bạn bè để được giới thiệu. Quý vị cũng có thể tìm một REP làm quý vị cảm thấy thoải mái và có thể cung cấp thông tin và dịch vụ mà quý vị cần. Người bán hầu như luôn trả tiền cho chuyên gia của đại lý bất động sản khi bán được nhà.

- **Người Xử Lý Khoản Vay** — Công việc của người xử lý khoản vay là chuẩn bị thông tin và đơn đăng ký vay thế chấp của quý vị để cung cấp cho bên bảo lãnh. Người xử lý khoản vay sẽ yêu cầu quý vị cung cấp nhiều giấy tờ, bao gồm các giấy tờ về thu nhập, việc làm, hóa đơn hàng tháng và số tiền quý vị có trong ngân hàng. Ngoài ra, người xử lý khoản vay phải đảm bảo đính kèm tất cả các giấy tờ phù hợp, tính toán chính xác và kiểm tra kỹ càng tất cả các con số và sắp xếp mọi thứ theo đúng thứ tự. Một hồ sơ cho vay được xử lý tốt có thể làm giảm thời gian cần thiết để đưa ra quyết định về đơn xin vay thế chấp của quý vị.
- **Bên Bảo Lãnh Phát Hành Khoản Vay** — Bên bảo lãnh phát hành khoản vay là chuyên gia được ủy quyền để đánh giá xem quý vị có đủ điều kiện đối với khoản vay thế chấp mà quý vị đang nộp đơn xin đăng ký hay không. Bên bảo lãnh phát hành khoản vay sẽ phê duyệt hoặc từ chối đơn xin vay thế chấp của quý vị dựa trên lịch sử dùng tín dụng, lịch sử việc làm, tài sản, khoản nợ và các yếu tố khác.
- **Người Thẩm Định Bất Động Sản** — Công việc của người thẩm định bất động sản là xem xét tài sản quý vị đang mua và xác định giá trị của tài sản (hoặc *giá trị thị trường thực sự* của tài sản). Người thẩm định bất động sản sẽ xác định giá trị căn nhà theo một số cách, bao gồm so sánh giá trị của những ngôi nhà tương tự ở lân cận được bán gần



đây. Người thẩm định bất động sản đạt chuẩn đặc biệt thông qua quá trình học tập, đào tạo và có kinh nghiệm để ước tính giá trị của tài sản.

- **Thanh Tra Viên Nhà** — Thuê thanh tra viên nhà chuyên nghiệp có thể là một trong những điều quan trọng nhất quý vị có thể làm để đảm bảo nhà của quý vị đang ở trong tình trạng tốt. Thanh tra viên được ủy quyền có thể phát hiện ra tình trạng khiếm khuyết của ngôi nhà mà có thể khiến quý vị tốn rất nhiều tiền trong tương lai. Ví dụ: nếu thanh tra viên nhà phát hiện ra một vấn đề nghiêm trọng, như mái nhà cần được thay thế, quý vị sẽ biết trước về điều đó và có thể thương lượng với người bán về chi phí sửa chữa hoặc thay thế mái nhà. Nếu quý vị không nhận thấy những vấn đề đó cho đến khi quý vị sở hữu ngôi nhà, quý vị sẽ phải tự xử lý các vấn đề (và chi phí) đó. Chuyên gia nhà đất của quý vị có thể giới thiệu thanh tra viên nhà.
- **Người Đại Diện Hoàn Tất** — Hoàn tất, hay còn được gọi là “thỏa thuận”, là bước cuối cùng trong quy trình mua nhà của quý vị. Một người đại diện của công ty chuyên hoàn tất sẽ giám sát và điều phối việc hoàn tất, ghi chép các giấy tờ hoàn tất và phân phát tiền cho các cá nhân và tổ chức thích hợp. Các cuộc họp hoàn tất là một phần không thể thiếu trong quy trình mua nhà.

Khi hoàn tất, quý vị sẽ ký nhiều loại giấy tờ như ghi chú khoản vay và hợp đồng vay thế chấp hoặc chứng thư ủy thác. Quý vị phải cung cấp bằng chứng về bảo hiểm và kiểm tra, cũng như bất kỳ khoản tiền nào đến hạn, trước khi nhận được chìa khóa ngôi nhà mới. Sau khi kết thúc cuộc họp hoàn tất, quý vị có thể chuyển đến nhà mới.

Các Chuyên Gia Nhà Ở Khác

Cùng với các chuyên gia nhà ở được liệt kê ở trên, có những người và tổ chức quan trọng khác mà quý vị sẽ làm việc cùng trong quy trình sở hữu nhà. Những người/tổ chức này bao gồm:

- **Các Tổ Chức Cộng Đồng và Các Cơ Quan Cố Vấn Về Nhà Cửa Địa Phương** — Đây là những tổ chức quan trọng mà quý vị cần cân nhắc liên hệ khi bắt đầu quy trình mua nhà. Chuyên gia trong các tổ chức này sẽ giúp quý vị đánh giá tình hình tài chính cá nhân và giúp cải thiện tín dụng để đảm bảo rằng quý vị đã chuẩn bị tốt cho việc sở hữu nhà. Họ cũng có thể xác định tiền đặt cọc được chính quyền địa phương tài trợ và khoản cấp vốn hỗ trợ chi phí hoàn tất mà quý vị có thể đủ điều kiện nhận. Trung Tâm Hỗ Trợ Người Vay Tiền của Hiệp Hội Vay Thế Chấp Quốc Gia (Freddie Mac) và Mạng Lưới quốc gia của trung tâm này còn là bên trung gian phi lợi nhuận đáng tin cậy với các nhân viên tư vấn được HUD chứng nhận giúp cung cấp kiến thức cũng như hiểu biết về tài chính cho người mua nhà trước khi mua bằng các công cụ như chương trình giáo dục CreditSmart® của Freddie Mac để giúp quý vị đạt được thành công và sở hữu nhà lâu dài. Truy cập <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html> (tiếng Anh) để xem danh mục và có thêm thông tin về dịch vụ của họ.
- **Người Cho Vay và Bên Quản Lý Khoản Vay Thế Chấp** — Người cho vay là tổ chức tài chính cấp vốn cho khoản vay thế chấp của quý vị. Bên quản lý khoản vay thế chấp là tổ chức tài chính hoặc thực thể chịu trách nhiệm thu nợ các khoản thanh toán cho vay hiện thời của quý vị. Nếu quý vị gặp khó khăn trong việc thanh toán khoản vay thế chấp đúng hạn sau khi trở thành chủ nhà, hãy nhớ liên hệ với bên quản lý khoản vay thế chấp, họ có thể cung cấp cho quý vị nhiều lựa chọn để giúp quý vị giữ nhà hoặc bán nhà. Bên quản lý khoản vay thế chấp có thể cùng là người cho vay, hoặc có thể là một công ty khác tùy thuộc vào người cho vay của quý vị là ai hoặc cách họ quản lý khoản vay thế chấp của quý vị về sau. Thường thì người cho vay sẽ chuyển dịch vụ quản lý khoản vay thế chấp sang một công ty khác sau khi quý vị hoàn tất giao dịch mua nhà.

Tất cả những người này đóng vai trò khác nhau nhưng bổ sung cho nhau. Hiểu rõ vai trò của từng chuyên gia sẽ giúp cho quy trình cho vay diễn ra suôn sẻ nhất có thể.

3. Những Điều Quý Vị Cần Biết Về Đơn Xin Vay Thế Chấp

Giờ đây quý vị đã đọc về các chuyên gia quan trọng trong quy trình mua nhà, đã đến lúc bắt đầu xem xét kỹ hơn các mẫu đơn và các loại giấy tờ cần thiết để mua nhà. Có một số bước quan trọng liên quan đến việc biến giấc mơ sở hữu nhà thành hiện thực và một trong số đó là hoàn thành đơn xin vay thế chấp (mẫu đơn này có tiêu đề chính thức là *Đăng Ký Vay Mua Nhà Theo Mẫu* (Uniform Residential Loan Application)).

Đơn xin vay thế chấp này bao gồm một số mục thu thập thông tin về quý vị, tình hình tài chính và chi tiết về khoản vay thế chấp tiềm năng của quý vị. Mẫu đơn này khá dài và thoạt nhìn có vẻ phức tạp, vì vậy trong mục này, quý vị sẽ tìm hiểu về lý do cho từng mục của mẫu đơn và lý do tại sao quý vị phải cung cấp thông tin được yêu cầu. Nhân viên cho vay sẽ giúp quý vị điền vào mẫu đơn này.

Hãy nhớ làm việc với nhân viên cho vay để hoàn thành đơn một cách chính xác và đầy đủ và dành thời gian trả lời các câu hỏi trong đơn. Nếu quý vị điền thông tin sai lệch hoặc không chính xác vào đơn xin vay thế chấp, điều này là bất hợp pháp và có thể gây tổn hại nghiêm trọng đến cơ hội được chấp thuận của quý vị. **Tất cả các thông tin cá nhân trong đơn của quý vị được bảo mật và bảo vệ bởi luật liên bang.**



Hướng Dẫn về Đơn Xin Vay Thế Chấp Theo Từng Mục

Uniform Residential Loan Application

This application is designed to be completed by the applicant(s) with the Lender's assistance. Applicants should complete this form as "Borrower" or "Co-Borrower," as applicable. Co-Borrower information must also be provided (and the appropriate box checked) when ☐ the income or assets of a person other than the Borrower (including the Borrower's spouse) will be used as a basis for loan qualification or ☐ the income or assets of the Borrower's spouse or other person who has community property or similar rights pursuant to applicable state law will not be used as a basis for loan qualification, but his or her liabilities must be considered because the spouse or other person who has community property or similar rights and the Borrower resides in a community property state, the security property is located in a community property state, or the Borrower is relying on other property located in a community property state as a basis for repayment of the loan.

If this is an application for joint credit, Borrower and Co-Borrower each agree that we intend to apply for joint credit (sign below):

Borrower _____ Co-Borrower _____

I. TYPE OF MORTGAGE AND TERMS OF LOAN					
Mortgage Applied for:	<input type="checkbox"/> VA	<input type="checkbox"/> USDA/Rural Housing Service	Agency Case Number	Lender Case Number	
	<input type="checkbox"/> FHA	<input type="checkbox"/> Conventional	<input type="checkbox"/> Other (explain):		
Amount \$	Interest Rate %	No. of Months	Amortization Type: <input type="checkbox"/> Fixed Rate <input type="checkbox"/> Other (explain):		
			<input type="checkbox"/> GPM <input type="checkbox"/> ARM (type):		
II. PROPERTY INFORMATION AND PURPOSE OF LOAN					
Subject Property Address (street, city, state & ZIP)					No. of Units
Legal Description of Subject Property (attach description if necessary)					
Purpose of Loan: <input type="checkbox"/> Purchase <input type="checkbox"/> Refinance <input type="checkbox"/> Construction <input type="checkbox"/> Construction-Permanent <input type="checkbox"/> Other (explain):			Property will be: <input type="checkbox"/> Primary Residence <input type="checkbox"/> Secondary Residence <input type="checkbox"/> Investment		
Complete this line if construction or construction-permanent loan.					
Year Lot Acquired	Original Cost	Amount Existing Liens	(a) Present Value of Lot	(b) Cost of Improvements	Total (a + b)
\$	\$	\$	\$	\$	\$
Complete this line if this is a refinance loan.					
Year Acquired	Original Cost	Amount Existing Liens	Purpose of Refinance	Describe Improvements	<input type="checkbox"/> made <input type="checkbox"/> to be made
\$	\$	\$			
Title will be held in what Name(s)			Manner in which Title will be held		Estate will be held in: <input type="checkbox"/> Fee Simple <input type="checkbox"/> Leasehold (show expiration date)
Source of Down Payment, Settlement Charges, and/or Subordinate Financing (explain)					

Uniform Residential Loan Application
Fannie Mae Form 65 705 (rev. 4/99)

Page 1 of 3

Page 1 OF 3 - LOAN ID # 123456789

Chương này sẽ mô tả chi tiết 10 mục trong đơn xin vay thế chấp. Nhân viên cho vay sẽ hỗ trợ quý vị về nhiều mục của giấy tờ này, đặc biệt là khi những mục này liên quan đến loại vay thế chấp và điều khoản của khoản vay thế chấp.

Mục I: Các Loại Vay Thế Chấp và Điều Khoản của Khoản Vay

Thông tin trong mục này phải khớp với loại vay thế chấp và điều khoản trong khoản vay thế chấp mà quý vị đã thảo luận với nhân viên cho vay. Đối với các giao dịch mua mà quý vị chưa chọn được tài sản, quý vị có thể chỉ định số tiền tối đa mà quý vị muốn vay.

Mục II: Thông Tin Về Tài Sản và Mục Đích Vay

Nếu quý vị đã chọn được nhà, trong mục này, quý vị sẽ cần cung cấp thông tin về tài sản, bao gồm địa chỉ, năm xây dựng, liệu quý vị muốn mua hay vay lại — cũng như các chi tiết khác về mục đích của khoản vay thế chấp.

Mục III: Thông Tin Về Người Vay Tiền

Đây là thông tin cá nhân bắt buộc về quý vị và bất kỳ người đồng vay tiền nào có liên quan (bất kỳ người vay tiền nào khác chịu trách nhiệm thanh toán khoản vay thế chấp, chẳng hạn như chồng hoặc vợ của quý vị), bao gồm số An Sinh Xã Hội, ngày sinh, tình trạng hôn nhân và thông tin liên hệ (địa chỉ phổ và số điện thoại). Nếu quý vị đã sống ở địa chỉ hiện tại dưới hai năm, hãy chuẩn bị cung cấp địa chỉ cũ trong tối đa bảy năm.

Với thông tin nhận dạng này, người cho vay sẽ có thể nhận được báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng của quý vị, đây là yếu tố chính giúp nhân viên cho vay đánh giá tình hình tài chính hiện tại của quý vị.

Mục IV: Thông Tin về Việc Làm/

Mục V: Thông Tin Thu Nhập Hàng Tháng và Chi Phí Nhà Ở Kết Hợp

Trong những mục này, quý vị cần cung cấp lịch sử việc làm của mình (nơi làm việc và thời gian làm việc), thu nhập hàng tháng và chi phí hàng tháng của quý vị (hóa đơn quý vị chi trả hàng tháng) — cùng với cuốn phiếu lương gần đây và mẫu đơn thuế thu nhập W-2 liên bang trong hai năm qua. Với thông tin này, nhân viên cho vay có thể xác định khả năng thanh toán thường xuyên cho khoản vay thế chấp và khả năng chi trả các chi phí liên quan đến việc sở hữu nhà của quý vị.

Nếu quý vị làm công việc hiện tại dưới hai năm hoặc có nhiều công việc, quý vị sẽ cần cung cấp lịch sử hai năm bao gồm thông tin của tất cả các công việc trở về trước. Nhân viên cho vay sẽ yêu cầu quý vị ký vào mẫu đơn Xác Nhận Việc Làm (VOE - Verification of Employment), mà sẽ được gửi đến chủ lao động của quý vị để xác minh việc làm và thu nhập của quý vị. Mẫu đơn VOE cũng sẽ được gửi đến những chủ lao động trước đây nếu quý vị đã làm việc dưới hai năm.

Điền tổng thu nhập của quý vị vào cột Thu Nhập Hàng Tháng trong Mục V. Tổng thu nhập là số tiền quý vị kiếm được trước khi khấu trừ thuế hoặc các khoản khấu trừ khác. Khoản tiền này bao gồm hầu hết các nguồn thu nhập, mặc dù quý vị không cần tiết lộ tiền cấp dưỡng ly thân, trợ cấp nuôi con hoặc khoản thanh toán cấp dưỡng ly hôn nếu quý vị không chọn sử dụng các khoản tiền này để thanh toán khoản vay thế chấp. Thông tin quý vị cung cấp sau đó sẽ được xác minh bằng báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng được yêu cầu bởi người cho vay của quý vị. Sự khác biệt giữa số liệu của quý vị và số liệu trong báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng sẽ đặt ra nghi vấn và có thể trì hoãn

quyết định đối với khoản vay thế chấp của quý vị, vì vậy điều quan trọng là quý vị phải điền chính xác nhất có thể vào mục này.

Mục VI: Tài Sản và Nợ Phải Trả

Mục này cho biết tình hình tài chính hiện tại của quý vị — số tiền mà quý vị sở hữu (tài sản) so với số tiền mà quý vị nợ (nợ phải trả). Sự chênh lệch giữa hai phần này chính là giá trị ròng.

Nếu quý vị có tài khoản ngân hàng, tiền tiết kiệm, quỹ hưu trí, khoản đầu tư, xe hơi hoặc xe tải — thậm chí tiền mặt mà quý vị giữ ở nhà — đều có thể được coi là tài sản hỗ trợ cho đơn của quý vị. Quý vị sẽ cần cung cấp bản sao của tất cả các bảng sao kê tài khoản của mình trong ít nhất hai tháng. Trong mục Nợ Phải Trả, quý vị sẽ được yêu cầu ghi rõ tất cả các hóa đơn hiện tại, các khoản vay và các khoản nợ khác, bao gồm số dư hiện tại và khoản thanh toán hàng tháng. Các khoản nợ bao gồm các khoản vay mua ô tô, thẻ tín dụng, các khoản vay công ty tài chính, các khoản vay ngân hàng và công đoàn tín dụng và các khoản vay thế chấp hiện tại, bao gồm khoản tiền vay cho vốn chủ sở hữu.

Thông tin tài sản và nợ phải trả mà quý vị cung cấp cho nhân viên cho vay trong đơn xin vay sau đó sẽ được xác minh bằng báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng do người cho vay yêu cầu. Nếu quý vị chưa tạo dựng hồ sơ tín dụng, ví dụ bằng cách lấy thẻ tín dụng hoặc khoản vay mua ô tô, nhân viên cho vay có thể xác minh xem liệu quý vị có trả tiền thuê nhà và các tiện ích đúng hạn không để họ có thể đánh giá các kiểu thanh toán của quý vị.



Những Giấy Tờ Quan Trọng để Hoàn Thành Đơn Của Quý Vị

Nhiều khả năng quý vị sẽ cần các thông tin sau để cung cấp cho nhân viên cho vay nhằm hoàn thành Mục IV-VI của đơn xin vay thế chấp:

- Cưỡng phiếu lương trong 30 ngày qua.
- Mẫu đơn W-2 trong hai năm qua.
- Thông tin về các khoản nợ dài hạn, như khoản vay mua ô tô, khoản vay sinh viên, v.v.
- Bảng sao kê gần đây từ tất cả các tài khoản ngân hàng của quý vị.
- Tờ khai thuế trong hai năm qua nếu quý vị tự làm chủ.
- Bảng chứng về mọi khoản thu nhập bổ sung.

Mục VII: Chi Tiết về Giao Dịch

Mục này cung cấp tất cả các chi tiết quan trọng về khoản vay thế chấp — được trình bày dưới dạng ước tính — bao gồm giá mua nhà, chi phí hoàn tất và tổng chi phí của khoản vay thế chấp (bao gồm cả tiền gốc, lãi và lệ phí), cùng với những thông tin khác. Nhân viên cho vay của quý vị sẽ hoàn thành phần này của đơn. Hãy đảm bảo rằng quý vị nắm rõ giao dịch và xem xét kỹ chi phí hoàn tất được ước tính.

Mục VIII: Tuyên Bố

Trong mục này, quý vị sẽ được yêu cầu trả lời các câu hỏi về mọi vấn đề pháp lý đang chờ xử lý hoặc các yếu tố khác (quá khứ hoặc hiện tại) có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của quý vị. Ví dụ: quý vị đã bao giờ tuyên bố phá sản chưa? Thông tin này, cùng với báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng của quý vị, sẽ giúp người cho vay đánh giá khả năng chi trả khoản vay thế chấp của quý vị. Ngoài ra, quý vị sẽ được yêu cầu xác nhận nếu quý vị là công dân Hoa Kỳ hoặc người nước ngoài thường trú. Nếu quý vị không phải là công dân Hoa Kỳ nhưng có thể cung cấp giấy tờ để xác minh sự hiện diện hợp pháp tại Hoa Kỳ, quý vị vẫn có thể nhận được khoản vay thế chấp.

Mục IX: Biên Nhận và Thỏa Thuận

Chữ ký của quý vị sẽ được coi là lời hứa danh dự. Trong mục này, quý vị ký tên, xác nhận rằng thông tin quý vị cung cấp là chính xác và đúng theo sự hiểu biết của quý vị.

Mục X: Thông Tin Phục Vụ Cho Mục Đích Giám Sát Của Chính Quyền

Trong mục này của đơn, quý vị sẽ cần cung cấp thông tin như nguồn gốc dân tộc và chủng tộc của quý vị. Quý vị cần thực hiện điều đó vì chính phủ Hoa Kỳ muốn đảm bảo hệ thống tài chính nhà ở của chúng tôi đáp ứng nhu cầu của mọi nhóm chủng tộc và sắc tộc trong quốc gia. Đây là cách họ thu thập số liệu thống kê cần thiết để đảm bảo hệ thống hoạt động công bằng cho tất cả mọi người.

Chấp Thuận Trước và Sẵn Sàng Cho Bước Tiếp Theo

FICUS BANK
4321 Random Boulevard • Somers, CT 06486

Save this Loan Estimate to compare with your Closing Disclosure.

Loan Estimate

DATE ISSUED: 2/15/2013
APPLICANTS: Michael Jones and Mary Stone
PROPERTY: 123 Anywhere Street, Anytown, ST 12345
SALE PRICE: \$180,000

LOAN TERM: 30 years
PURPOSE: Purchase
PRODUCT: Fixed Rate
LOAN TYPE: ☒ Conventional ☐ FHA ☐ VA ☐
LOAN ID #: 123456789
RATE LOCK: ☐ NO ☒ YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT
Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on 3/4/2013 at 5:00 p.m. EDT.

Loan Terms		Can this amount increase after closing?
Loan Amount	\$162,000	NO
Interest Rate	3.875%	NO
Monthly Principal & Interest <small>See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment</small>	\$761.78	NO
Does the loan have these features?		
Prepayment Penalty	YES - As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years	
Balloon Payment	NO	

Projected Payments		
Payment Calculation	Years 1-7	Years 8-30
Principal & Interest	\$761.78	\$761.78
Mortgage Insurance	+ 82	+ —
Estimated Escrow <small>Amount can increase over time</small>	+ 206	+ 206
Estimated Total Monthly Payment	\$1,050	\$968

Estimated Taxes, Insurance & Assessments <small>Amount can increase over time</small>		This estimate includes <input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes <input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance <input type="checkbox"/> Other: <small>See Section G on page 2 for escrowed property costs. You must pay for other property costs separately.</small>	In escrow? YES YES
Estimated Taxes, Insurance & Assessments	\$206 a month		

Costs at Closing	
Estimated Closing Costs	\$8,054 Includes \$5,672 in Loan Costs + \$2,382 in Other Costs - \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.
Estimated Cash to Close	\$16,054 Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 2 for details.

Visit www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate for general information and tools.

LOAN ESTIMATE PAGE 1 OF 3 • LOAN ID # 123456789

Sau khi hoàn thành đơn, nhân viên cho vay sẽ xem xét đơn với quý vị và yêu cầu quý vị và tất cả người đồng vay tiền ký tên. Nhân viên cho vay sau đó sẽ gửi đơn qua tổ chức của họ để được phê duyệt. Nếu mẫu đơn

được phê duyệt, quý vị sẽ nhận được thư chấp thuận trước, đó là sự cam kết có điều kiện của người cho vay nhằm cho quý vị vay một số tiền cụ thể để mua nhà.

Khi được chấp thuận trước, quý vị sẽ biết mình có khả năng mua nhà có trị giá bao nhiêu. Mặc dù đây là thông tin hữu ích, quý vị cần tự quyết định xem có thể sống thoải mái với số tiền thế chấp được đề xuất và khoản thanh toán thế chấp hàng tháng liên quan hay không.

4. Hiểu Rõ Các Chi Phí Của Quý Vị Thông Qua Ước Tính, Tiết Lộ và Các Thông Tin Khác

Khi quý vị đã hoàn tất quy trình làm đơn xin vay thế chấp, nhân viên cho vay sẽ cung cấp cho quý vị những giấy tờ nêu rõ các chi phí liên quan đến khoản vay của quý vị. Hai giấy tờ quan trọng nhất là Ước Tính Khoản Vay và Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất. Những mẫu đơn này được pháp luật yêu cầu và được sử dụng nhằm mục đích bảo vệ quý vị.

Ước Tính Khoản Vay

Trong vòng ba ngày làm việc kể từ khi nộp đơn, nhân viên cho vay phải cung cấp Ước Tính Khoản Vay cho quý vị. Ước Tính Khoản Vay sẽ cung cấp cho quý vị ước tính về các điều khoản và lệ phí thỏa thuận trong khoản vay thế chấp (còn gọi là lệ phí hoàn tất, hoặc chi phí để hoàn thành giao dịch vay thế chấp) nếu quý vị được phê duyệt khoản vay thế chấp. Với thông tin này, quý vị có thể đánh giá đề nghị cho vay thế chấp, thậm chí tìm ra một vài khả năng khác trước khi chấp nhận đề nghị đó.

Ước Tính Khoản Vay là một mẫu đơn dài ba trang với thông tin tóm tắt về các điều khoản trong khoản vay, khoản thanh toán hàng tháng và số tiền cần thiết khi hoàn tất trên trang đầu tiên, chi tiết về chi phí hoàn tất của quý vị trên trang thứ hai và thông tin bổ sung về khoản vay của quý vị trên trang thứ ba.

Quý vị có thể sử dụng Ước Tính Khoản Vay để so sánh lãi suất và lệ phí thỏa thuận từ những người cho vay

khác. Vi thuật ngữ pháp lý về thế chấp được sử dụng trong Ước Tính Khoản Vay có thể sẽ gây khó hiểu, các định nghĩa sau đây sẽ giúp quý vị hiểu một số thông tin quan trọng nhất trong mẫu đơn này.

- **Các Điều Khoản trong Khoản Vay** — Mục này xác định các điều khoản cơ bản trong khoản vay thế chấp của quý vị, bao gồm số tiền vay ban đầu, lãi suất và khoản thanh toán hàng tháng ban đầu. Mục này cũng bao gồm thông tin quan trọng cho biết liệu lãi suất của quý vị có thể tăng hay không và liệu khoản vay của quý vị có bị phạt thanh toán trước hay không.
 - **Thông Tin Tài Khoản Ký Quỹ** — Hầu hết những người cho vay đều yêu cầu quý vị phải trả trước cho một số khoản sẽ đáo hạn sau khi hoàn tất. Những khoản trả trước này thường bao gồm phí bảo hiểm nhà và thuế tài sản. Trang đầu tiên của Ước Tính Khoản Vay cho biết tài khoản ký quỹ có cần thiết hay không và ước tính số tiền thanh toán ký quỹ hàng tháng của quý vị.
 - **Chi Tiết về Chi Phí Hoàn Tất** — Chi phí hoàn tất của quý vị bao gồm Chi Phí Khoản Vay và Các Chi Phí Khác. Chi phí khoản vay được chia thành ba loại:
 - Phí khởi tạo là phí do người cho vay thu để chuẩn bị và gửi đơn xin vay đã hoàn tất và bảo lãnh phát hành khoản vay của quý vị. Phí Khởi Tạo có thể bao gồm phí nộp đơn, phí bảo lãnh phát hành và điểm hoặc phí khởi tạo. Một điểm tương đương với một phần trăm (1%) khoản tiền vay thế chấp của quý vị.
 - Những Dịch Vụ Quý Vị Không Thể Chọn sẽ liệt kê các khoản phí cho các dịch vụ thỏa thuận mà người cho vay sẽ chọn người hoặc tổ chức cung cấp những dịch vụ đó. Những dịch vụ này thường bao gồm, ví dụ, dịch vụ thẩm định và báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng.
 - Những Dịch Vụ Quý Vị Có Thể Chọn sẽ liệt kê các khoản phí cho các dịch vụ thỏa thuận mà quý vị có thể tìm và chọn nhà cung cấp dịch vụ. Những dịch vụ này có thể bao gồm các công ty phát hành bảo hiểm chứng thư, tiến hành khảo sát, hoặc thực hiện kiểm tra vật gây hại.
- Các Chi Phí Khác bao gồm: (1) Thuế và phí chính phủ như phí lưu giữ hồ sơ công, thuế và thuế chuyển nhượng; (2) Phí trả trước như phí bảo hiểm nhà trong năm đầu tiên của kỳ hạn vay, lãi trả trước và thuế tài sản; và (3) Các khoản thanh toán ký quỹ ban đầu khi hoàn tất, thường bao gồm hai (2) tháng phí bảo hiểm nhà và thuế tài sản.

Một số khoản phí phổ biến mà quý vị có thể phải trả bao gồm:

- **Phí Thẩm Định** — lệ phí trả cho người thẩm định chuyên nghiệp, người sẽ định giá giá trị của ngôi nhà quý vị muốn mua. Vì ngôi nhà là sự bảo chứng hoặc bảo đảm cho số tiền quý vị đang chi trả cho khoản vay thế chấp của quý vị, nên người cho vay cần biết rằng giá trị của tài sản bao hàm số tiền vay. Hầu hết những người cho vay sẽ không cung cấp cho quý vị số tiền khoản vay thế chấp lớn hơn những gì người thẩm định xác định là giá trị thị trường thực sự của tài sản.
- **Phí Nhận Báo Cáo Điểm Và Lịch Sử Dùng Tín Dụng** — chi phí nhận bản sao báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng để đánh giá đơn xin vay thế chấp của quý vị. Điểm tín dụng của quý vị, bao gồm trong báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng, là một trong những yếu tố quan trọng nhất trong việc xác định mức lãi suất sẽ được đề nghị cho quý vị.

Báo Cáo Điểm Và Lịch Sử Dùng Tín Dụng Sẽ Bao Gồm Những Gì?

Báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng cung cấp thông tin về số tiền đã vay từ các tổ chức tín dụng, ngoài lịch sử thanh toán của quý vị và bao gồm:

- **Danh sách các khoản nợ và lịch sử về cách quý vị đã trả các khoản nợ đó.**
Danh sách này có thể bao gồm thẻ tín dụng, khoản vay mua ô tô, khoản vay sinh viên, thẻ tín dụng của cửa hàng bách hóa, v.v.
- **Bất kỳ hóa đơn nào có liên quan đến một cơ quan thu nợ.**
Hóa đơn này có thể bao gồm hóa đơn điện thoại và hóa đơn y tế.
- **Thông tin hồ sơ công.**
Thông tin này có thể bao gồm các tài sản thế chấp thuê và phá sản.
- **Điều tra về khả năng trả nợ của quý vị.**
Cuộc điều tra sẽ được thực hiện khi quý vị nộp đơn xin vay tín dụng. Báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng cũng có thể chỉ ra liệu quý vị đã được cấp tín dụng hay chưa dựa trên điều tra.

- **Phí dịch vụ chứng thư và bảo hiểm chứng thư** — lệ phí trả cho một công ty chứng thư để tìm kiếm hồ sơ của quận để đảm bảo rằng chứng thư đối với tài sản quý vị muốn mua là minh bạch và không có bất kỳ sự phức tạp nào như các khoản nợ hoặc quyền giữ thế chấp đang chờ xử lý.
- **Phí lưu giữ hồ sơ của chính phủ** — lệ phí cần thiết để đăng ký tài sản dưới tên của quý vị và ghi lại chứng thư ủy thác hoặc vay thế chấp.
- **Bảo hiểm nhà** — Khoản phí này áp dụng cho bảo hiểm mà quý vị phải mua cho tài sản để bảo vệ tài sản của quý vị khỏi bị mất mát, chẳng hạn như thiệt hại do hỏa hoạn, lũ lụt và bão. Trong nhiều trường hợp, người chủ nhà chọn để cho người cho vay trả tiền bảo hiểm từ tài khoản ký quỹ mà người cho vay tạo ra để quý vị thanh toán hàng tháng.
- **Tiền gửi ban đầu cho tài khoản ký quỹ** — Khoản tiền này là số tiền mà quý vị được yêu cầu phải trả trước để tạo tài khoản ký quỹ, từ đó người cho vay có thể sử dụng tài khoản này để trả cho bảo hiểm nhà, thuế tài sản và các khoản phí khác, nếu có.

Đọc Ước Tính Khoản Vay thật cẩn thận và xem qua danh sách các khoản phí với nhân viên cho vay để đảm bảo rằng quý vị hiểu rõ về những gì quý vị sẽ thanh toán và lý do.

Xin lưu ý rằng Ước Tính Khoản Vay chỉ là ước tính và các khoản phí thực tế quý vị phải trả khi hoàn tất có thể khác nhau. Khi hoàn tất, quý vị sẽ nhận được một mẫu đơn về Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất liệt kê chi phí khoản vay thực tế của quý vị. So sánh các khoản phí trong Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất với các khoản phí trong Ước Tính Khoản Vay để đảm bảo rằng các khoản phí này không thay đổi đáng kể. Nếu các khoản phí này đã thay đổi, hãy yêu cầu được giải thích rõ ràng về lý do. Có các giới hạn về số tiền của các khoản phí nhất định được liệt kê trong Ước Tính Khoản Vay có thể tăng.

Ước Tính Khoản Vay cũng bao gồm một vài tiết lộ nhất định cho phép quý vị xem tổng chi phí khoản vay thế chấp theo các điều khoản của khoản vay thế chấp cụ thể. Việc tiết lộ này được pháp luật yêu cầu để thông báo cho quý vị về toàn bộ chi phí tín dụng và cho phép quý vị có cơ hội đặt câu hỏi cũng như hiểu rằng khoản tiền quý vị sẽ trả cho khoản vay thế chấp mà quý vị sẽ nhận được.

Những tiết lộ này sẽ phản ánh các đặc trưng quan trọng nhất trong khoản vay thế chấp của quý vị: (1) mức lãi suất theo phần trăm mỗi năm (APR - annual percentage rate); (2) khoản tiền thanh toán; và (3) phần trăm tổng lãi (TIP - total interest percentage).

- APR không phải là lãi suất mà quý vị đã áp dụng. Tỷ lệ phần trăm này tính đến các khoản phí cho vay khác nhau, bao gồm chiết khấu khoản vay, phí khởi tạo, lãi trả trước và các chi phí tín dụng khác. APR đóng vai trò rất quan trọng vì mức lãi suất này tạo ra chi phí vay thực sự do tất cả các chi phí vay nợ trả góp liên quan đến khoản vay thế chấp đều được xem xét.
- Số tiền thanh toán được đề xuất cho thấy số tiền thanh toán của quý vị và tần suất thanh toán.
- TIP là tổng số tiền lãi mà quý vị sẽ trả trong suốt kỳ hạn vay theo tỷ lệ phần trăm của khoản vay.

Thư Cam Kết

Sau khi người cho vay đã chấp thuận đơn xin vay thế chấp của quý vị, quý vị sẽ nhận được thư cam kết ghi rõ số tiền của khoản vay thế chấp, số năm hoàn trả khoản vay thế chấp (kỳ hạn), lãi suất, APR và các khoản phí hàng tháng. Thông thường, quý vị phải chấp nhận cam kết bằng cách gửi lại người cho vay một bản sao có chữ ký trong vòng năm đến 10 ngày và quý vị có thể phải trả một phần hoặc tất cả các khoản phí khởi tạo trong thời điểm này. Sau khi nhận được thư cam kết, quý vị được bảo đảm có tiền cần thiết để hoàn thành việc mua nhà và lúc này có thể tập trung vào việc hoàn thành các thông tin được yêu cầu để hoàn tất giao dịch.

Tiết Lộ Thẩm Định

Giấy tờ này sẽ thông báo rằng quý vị có quyền nhận bản sao của bản báo cáo thẩm định nhận được cùng với đơn xin tín dụng của quý vị.

Các Tiết Lộ Khác

Quý vị sẽ nhận được nhiều loại giấy tờ tiết lộ khác, bao gồm tiết lộ về báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng của quý vị và quyền nhận bản sao. Quý vị cũng sẽ được yêu cầu ký vào bản tiết lộ nêu rằng quý vị thực sự sở hữu tài sản để sử dụng với vai trò là chỗ ở chính (sống tại tài sản trong phần lớn thời gian), chứ không phải sử dụng tài sản làm ngôi nhà thứ hai hoặc như một khoản đầu tư.

Giấy Tờ Cuối Cùng Trước Khi Hoàn Tất: Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất

Nhân viên cho vay sẽ cung cấp cho quý vị một bản sao Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất trong ít nhất 3 ngày làm việc trước khi quý vị ký vào các tài liệu cho vay thế chấp khi hoàn tất. Giấy tờ này tiết lộ số tiền thực tế quý vị sẽ trả cho các loại phí và dịch vụ khác nhau liên quan đến việc hoàn tất khoản vay thế chấp của quý vị. Chi phí hoàn tất của quý vị thường có thể dao động từ 3 phần trăm đến 7 phần trăm của khoản vay thế chấp, vì vậy điều quan trọng là quý vị phải biết và đưa ra câu hỏi về các chi phí này.

Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất có các điều khoản cuối cùng của khoản vay của quý vị, cũng như các phí của khoản vay cuối cùng mà quý vị sẽ trả khi hoàn tất. Ngoài các tiết lộ có trong Ước Tính Khoản Vay, Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất sẽ cung cấp thông tin liên quan đến một số quy định trong khoản vay, số tiền vốn vay nợ, phí vay nợ trả góp và tổng thanh toán.

Closing Disclosure

This form is a statement of final loan terms and closing costs. Compare this document with your Loan Estimate.

Closing Information

Date Issued 4/15/2013
 Closing Date 4/15/2013
 Disbursement Date 4/15/2013
 Settlement Agent Epsilon Title Co.
 File # 12-3456
 Property 456 Somewhere Ave
 Anytown, ST 12345
 Sale Price \$180,000

Transaction Information

Borrower Michael Jones and Mary Stone
 123 Anywhere Street
 Anytown, ST 12345
 Seller Steve Cole and Amy Doe
 321 Somewhere Drive
 Anytown, ST 12345
 Lender Ficus Bank

Loan Information

Loan Term 30 years
 Purpose Purchase
 Product Fixed Rate
 Loan Type ☒ Conventional ☐ FHA
 Loan ID # 123456789
 MIC # 000654321

Loan Terms	Can this amount increase after closing?	
Loan Amount	\$162,000	NO
Interest Rate	3.875%	NO
Monthly Principal & Interest	\$761.78	NO
See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment		
Does the loan have these features?		
Prepayment Penalty	YES	As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years
Balloon Payment	NO	

Projected Payments				
Payment Calculation	Years 1-7		Years 8-30	
Principal & Interest	\$761.78		\$761.78	
Mortgage Insurance	+	82.35	+	—
Estimated Escrow	+	206.13	+	206.13
Amount can increase over time				
Estimated Total Monthly Payment	\$1,050.26		\$967.91	
Estimated Taxes, Insurance & Assessments	\$356.13 a month		This estimate includes <input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes <input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance <input checked="" type="checkbox"/> Other: Homeowner's Association Dues In escrow? YES NO See Escrow Account on page 4 for details. You must pay for other property costs separately.	
Amount can increase over time See page 4 for details				

Costs at Closing	
Closing Costs	\$9,712.10 Includes \$4,694.05 in Loan Costs + \$5,018.05 in Other Costs - \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.
Cash to Close	\$14,147.26 Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 3 for details.

CLOSING DISCLOSURE

PAGE 1 OF 5 - LOAN ID # 123456789

CLOSING DISCLOSURE

PAGE 1 OF 5 - LOAN ID # 123456789

Số tiền vốn vay nợ là số tiền vay có sẵn sau khi trả phí vay nợ trả góp trả trước của quý vị. Phí vay nợ trả góp là số tiền mà quý vị sẽ phải trả cho khoản vay và tổng thanh toán là tổng số tiền quý vị sẽ trả sau khi quý vị thanh toán tất cả các khoản tiền gốc, lãi, bảo hiểm khoản vay thế chấp và chi phí khoản vay, theo lịch.

Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất cũng liệt kê ngày hoàn tất. Ở nhiều nơi, việc hoàn tất diễn ra tại một công ty chứng thư hoặc văn phòng chứng thư. Nhân viên chứng thư là bên thứ ba khách quan trong giao dịch, người sẽ có thể trả lời các câu hỏi chung về các điều khoản của khoản vay thế chấp, nhưng không thể đưa ra lời khuyên pháp lý.

5. Những Điều Quý Vị Cần Biết Về Quy Trình Hoàn Tất

Bước Cuối Cùng để Sở Hữu Nhà

Cuối cùng, quý vị và gia đình cũng sẵn sàng để chuyển đến ngôi nhà mới. Khoản vay thế chấp của quý vị đã được phê duyệt, ngôi nhà của quý vị đã qua kiểm tra, đồ đạc của quý vị đã được đóng gói và mọi người đều mong chờ ngày chuyển nhà. Tất cả những gì còn lại là tham dự quy trình hoàn tất.

Quy trình hoàn tất là gì? Quy trình hoàn tất là một cuộc họp liên quan đến tất cả các bên ký các giấy tờ cuối cùng và chuyển giao hợp pháp tài sản cho quý vị. Có những chi phí và lệ phí trong bước cuối cùng này mà quý vị cần phải biết. Mục này sẽ hướng dẫn quý vị qua toàn bộ quy trình.

Sau khi hoàn thành việc ký các giấy tờ hoàn tất, quý vị sẽ được trao chìa khóa ngôi nhà mới. Quy trình cho vay giờ đã được hoàn thành và quý vị chính thức là người chủ nhà.

Những Ai Sẽ Có Mặt Ở Đó?

Thông thường, việc hoàn tất diễn ra tại một công ty chứng thư hoặc văn phòng chứng thư. Những cá nhân sau đây cần có mặt hoặc được đại diện:

- Quý vị và bất kỳ người đồng vay tiền nào (như vợ/chồng của quý vị), nếu họ có liên quan đến giao dịch
- Nhân viên chứng thư
- Nhân viên hoàn tất
- Chuyên gia nhà đất của người bán
- Chuyên gia nhà đất của quý vị

Điều quý vị có thể nhớ nhất trong nhiều năm sau đó là số lần quý vị phải ký tên. Quý vị cần phải ký rất nhiều giấy tờ. Dưới đây là tổng quan về những gì sẽ xảy ra:

- Quý vị sẽ ký một giấy nhận nợ cho biết rằng quý vị đã chấp nhận khoản vay thế chấp từ người cho vay và đồng ý hoàn trả số tiền đã vay, cộng với tiền lãi. Quý vị cũng sẽ ký một công cụ đảm bảo để cam kết nhà của quý vị là tài sản thế chấp cho khoản vay. Ở một số tiểu bang, giấy tờ này là giấy vay thế chấp và ở các tiểu bang khác lại được coi là chứng thư ủy thác.
- Khi hoàn tất, người cho vay sẽ chuyển tiền cho người bán thay mặt quý vị. Người bán sau đó sẽ ký một giấy tờ gọi là chứng thư, chuyển quyền sở hữu tài sản cho quý vị.
- Công ty chứng thư hoặc người xử lý thanh toán sẽ chuẩn bị tất cả các giấy tờ và đảm bảo ghi chép chính xác các giấy tờ này.
- Ngoài ra, quý vị sẽ phải ký một số bản cung khai có tuyên thệ và bản thông cáo. Những tài liệu ràng buộc về mặt pháp lý này sẽ giải thích rõ ràng nghĩa vụ tài chính mà quý vị đang đảm nhận và các quyền của quý vị với tư cách là người chủ nhà.

Hãy chắc chắn rằng quý vị hiểu rõ những gì quý vị ký. Điều quan trọng là phải đọc các giấy tờ thật cẩn thận. Đừng ngần ngại đưa ra câu hỏi. Đôi khi các chuyên gia nhà đất sẽ xem xét chi tiết các tài liệu trước khi hoàn tất thực tế, vì vậy quý vị có thể cảm thấy thoải mái với quy trình này. Nếu quý vị hài lòng với điều này, bằng mọi cách hãy yêu cầu chuyên gia nhà đất dành thời gian giải thích các giấy tờ cho quý vị.

Những Thông Tin Cụ Thể Hơn về Giấy Tờ

Dưới đây là những thông tin cụ thể hơn về một số giấy tờ mà quý vị sẽ được yêu cầu ký khi hoàn tất. Hãy nhớ rằng, mọi người mua nhà đều phải ký giấy tờ này, bất kể quốc gia xuất xứ, mức thu nhập hoặc ngôn ngữ bản địa.

Ghi Chú Khoản Vay

Ghi chú khoản vay là giấy tờ pháp lý cung cấp bằng chứng về khoản nợ của quý vị và lời hứa chính thức của quý vị hoàn trả khoản vay thế chấp, theo các điều khoản mà quý vị đã đồng ý. Những điều khoản này bao gồm số tiền nợ, lãi suất của khoản vay thế chấp, ngày thực hiện khoản thanh toán, thời gian trả nợ và nơi gửi các khoản thanh toán. Ghi chú cũng giải thích hậu quả của việc không thanh toán khoản vay thế chấp hàng tháng của quý vị.

Giấy Vay Thế Chấp hoặc Chứng Thư Ủy Thác

Chứng thư ủy thác hoặc giấy vay thế chấp là công cụ đảm bảo mà quý vị cung cấp cho người cho vay để bảo vệ tiền lãi của người cho vay đối với tài sản của quý vị. Khi quý vị ký chứng thư ủy thác hoặc giấy vay thế chấp (tùy thuộc vào tiểu bang nơi quý vị sống), quý vị sẽ trao cho người cho vay quyền lấy tài sản bằng cách tịch thu tài sản thế chấp nếu quý vị không trả được khoản vay thế chấp theo các điều khoản mà quý vị đã đồng ý. Tài trợ vốn cho một ngôi nhà tương tự như việc tài trợ vốn cho một chiếc ô tô; trong cả hai trường hợp tài sản là sự bảo chứng cho khoản vay.

Chứng thư ủy thác hoặc giấy vay thế chấp sẽ bao gồm hầu hết các thông tin có trong giấy nhận nợ. Giấy tờ này cũng tạo dựng trách nhiệm của quý vị trong việc giữ cho ngôi nhà trong tình trạng tốt, mua bảo hiểm cho ngôi nhà, trả thuế tài sản của quý vị và thanh toán đúng hạn.

Chứng Thư

Chứng thư là giấy tờ chuyển quyền sở hữu tài sản cho quý vị. Chứng thư có tên của chủ sở hữu trước và chủ sở hữu mới cũng như mô tả pháp lý của tài sản và được ký bởi người chuyển nhượng tài sản. Chứng thư đem lại cho quý vị quyền sở hữu đối với tài sản, nhưng chứng thư sẽ được chuyển cho bên thứ ba trung lập (được gọi là người được ủy thác) cho đến khi quý vị thanh toán đầy đủ khoản vay thế chấp.

Nhân viên hoàn tất sẽ chịu trách nhiệm ghi chép giấy tờ này để có thể nộp như một phần của hồ sơ công của tiểu bang. Quý vị sẽ nhận được một bản sao khi hoàn tất và một bản sao khác sau khi chứng thư đã được ghi chép.

Bản Cung Khai Có Tuyên Thệ và Bản Thông Cáo

Bản cung khai có tuyên thệ và bản thông cáo là những công bố tuyên bố điều gì đó là đúng, ví dụ như thực tế tài sản sẽ là chỗ ở chính của quý vị hoặc tất cả các sửa chữa cần thiết đối với tài sản đã được hoàn thành trước khi hoàn tất. Trong hầu hết các trường hợp, quý vị sẽ phải ký một hoặc nhiều bản cung khai có tuyên thệ khi hoàn tất.

Tóm Tắt Các Mẹo Hữu Ích

Quy trình hoàn tất có thể gây căng thẳng vì quý vị sẽ phải ký tất cả các loại giấy tờ. Quý vị chỉ cần nhớ những mẹo này:

- Không cần vội vàng đọc tất cả các giấy tờ được gửi cho quý vị trước cuộc họp này.
- Hầu hết mọi người đều hỏi rất nhiều câu hỏi về thuật ngữ pháp lý đối với giấy tờ hoàn tất. Đừng ngại đặt nhiều câu hỏi vì quý vị cần đảm bảo rằng mình hiểu rõ quy trình và giấy tờ.
- Các giấy tờ trong quy trình vay thế chấp áp dụng giống nhau đối với tất cả mọi người, bất kể nguồn gốc dân tộc, ngôn ngữ, giới tính hoặc thu nhập. Luật liên bang yêu cầu quý vị ký các phiên bản tiếng Anh của tất cả các mẫu đơn làm hợp đồng ràng buộc về mặt pháp lý cuối cùng của quý vị.

Ngày hoàn tất giao dịch mua ngôi nhà mới sẽ là một trong những trải nghiệm đáng nhớ nhất trong cuộc đời của quý vị. Trong khi quyền sở hữu nhà đi kèm trách nhiệm, quý vị sẽ tự hào rằng mình có một ngôi nhà mới cho bản thân và gia đình để hưởng thụ ở hiện tại và trong tương lai.

6. Sở Hữu và Giữ Nhà Của Quý Vị

Giữ Gìn Nhà Cửa và Quản Lý Tình Hình Tài Chính

Mua nhà là một giấc mơ trở thành sự thật với nhiều người — nhưng ký vào các giấy tờ vay thế chấp chỉ là sự khởi đầu trong trách nhiệm sở hữu nhà của quý vị. Sở hữu nhà là một sự cam kết liên tục — các vấn đề và trách nhiệm mới có thể xuất hiện bất cứ lúc nào. Giống như quý vị đã quản lý tình hình tài chính để mua nhà, quý vị cũng nên suy nghĩ sáng suốt về những điều cần thiết để sống thoải mái trong ngôi nhà. Đây chính là nội dung của mục này.

Chúng ta đều biết rằng cuộc sống là không thể đoán trước. Nhiều điều bất ngờ — căn bệnh bất ngờ xảy ra trong gia đình, mất việc hoặc việc khẩn cấp trong gia đình — có thể hạn chế khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính của quý vị, bao gồm thanh toán khoản vay thế chấp đúng hạn. Hãy chuẩn bị ngay bây giờ phòng trường hợp quý vị gặp khó khăn trong tương lai, quý vị sẽ được trang bị tốt hơn để xử lý các tình huống.

Bản thỏa thuận để trả khoản vay thế chấp của quý vị sẽ rất cụ thể. Bản thỏa thuận sẽ đề ra ngày chính xác khi khoản vay thế chấp của quý vị đáo hạn mỗi tháng, số tiền thanh toán và nơi cần gửi. Thực hiện thanh toán trễ sẽ dẫn đến phí trễ hạn và cũng sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến điểm tín dụng và khả năng quý vị có được tín dụng trong tương lai.

Biết những thông tin này sẽ giúp quý vị tự tin để chuẩn bị cho những điều bất ngờ bằng cách tạo ra kế hoạch bao gồm ngân sách cho các trường hợp khẩn cấp.

Bảo Vệ Bản Thân bằng cách Lên Kế Hoạch Trước

Luôn có sẵn một kế hoạch dự phòng trong trường hợp quý vị đột nhiên gặp khó khăn về tài chính. Một quy tắc theo kinh nghiệm: hãy dành ra tiền từ ba đến sáu tháng chi phí sinh hoạt để bảo vệ bản thân trước những vấn đề tài chính bất ngờ. Nếu quý vị chưa thực hiện điều đó, hãy bắt đầu tiết kiệm ngay hôm nay.

Thực hiện theo kế hoạch chi tiêu và tính đến các chi phí mới phát sinh khi quý vị làm chủ nhà, như thuế, bảo hiểm, đồ đạc cũng như chi phí bảo trì và sửa chữa chung. Hãy suy nghĩ về những mục mà quý vị có thể giảm chi tiêu hàng tháng cho các dịch vụ không quan trọng. Ví dụ, tạm thời hủy tư cách thành viên phòng tập thể dục của quý vị hoặc trì hoãn mua các món đồ điện tử có thể làm giảm đáng kể chi phí hàng tháng của quý vị.

Tính Đến Những Chi Phí Mới Phát Sinh khi Quý Vị Là Người Chủ Nhà

Hãy nhớ rằng khoản vay thế chấp không phải là chi phí duy nhất khi sở hữu nhà. Các chi phí khác bao gồm:

- Bảo hiểm nhà, lãi và thuế (có thể được tính vào khoản thanh toán vay thế chấp hàng tháng của quý vị)
- Chi phí bảo dưỡng
- Tiện ích
- Dịch vụ cấp nước và dịch vụ rác thải
- Sửa chữa bất ngờ

Giữ Gìn Nhà Của Quý Vị

Mỗi bước quý vị thực hiện ngay lúc này để chăm nom ngôi nhà sẽ mang lại lợi ích cho quý vị và gia đình trong tương lai. Điều quan trọng là quý vị phải giữ gìn tình trạng của ngôi nhà vì sự an toàn và thoải mái của gia đình và để bảo vệ giá trị tài sản của quý vị. Khi quý vị chuyển đến ngôi nhà, quý vị nên dành một phần thời gian và kế hoạch chi tiêu để giữ gìn tài sản.

Lên kế hoạch trước — nếu quý vị biết rằng máy nước nóng đã cũ và có lẽ chỉ dùng được thêm một năm trước khi cần thay thế, hãy bắt đầu lập ngân sách cho việc thay thế ngay bây giờ. Theo dõi tuổi thọ của các thiết bị, mái nhà, sàn và các đồ dùng khác. Bằng cách biết khi nào cần bảo trì các thiết bị, quý vị có thể tránh những bất ngờ khó chịu có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của quý vị.

Nếu Khoản Vay Thế Chấp Của Quý Vị Được “Bán” hoặc Dịch Vụ Quản Lý Khoản Vay Thế Chấp của Quý Vị Được Chuyển cho Bên Quản Lý Khoản Vay Khác

Đừng lo lắng nếu một công ty lạ thông báo cho quý vị rằng công ty đó đã “mua” khoản vay thế chấp của quý vị hoặc hiện đang làm dịch vụ quản lý khoản vay thế chấp của quý vị. Người cho vay thường xuyên bán các khoản vay thế chấp hoặc chuyển dịch vụ quản lý khoản vay thế chấp cho các công ty khác. Giao dịch này không có nghĩa là các điều khoản hoặc nghĩa vụ trong khoản vay thế chấp của quý vị đã thay đổi, chỉ có điều quý vị sẽ gửi khoản thanh toán khoản vay thế chấp của mình cho một công ty khác, tại một địa chỉ khác.

Nếu điều đó xảy ra, quý vị sẽ nhận được tất cả thông tin quý vị cần từ bên quản lý khoản vay hiện tại và bên quản lý khoản vay mới để có sự chuyển đổi suôn sẻ. Quý vị nên đọc kỹ tất cả các thư từ liên quan đến khoản vay thế chấp và lưu lại tên công ty, địa chỉ thư tín và số điện thoại trong một hồ sơ.

Làm Việc với Người Cho Vay để Ngăn Chặn Việc Bị Tịch Thu Tài Sản Thế Chấp

Nếu điều gì đó xảy ra trong cuộc sống của quý vị có tác động tiêu cực đến khả năng thanh toán khoản vay thế chấp, **hãy liên hệ với bên quản lý khoản vay thế chấp** (công ty nơi quý vị gửi thanh toán khoản vay thế chấp) ngay lập tức. Điều này rất quan trọng: hãy thực hiện cuộc gọi đó ngay khi quý vị nhận ra mình không thể thanh toán. Đây không phải là một cuộc trò chuyện mà bất cứ ai cũng mong đợi, bởi vì nó có thể gây bối rối và không thoải mái. Nhưng hãy nhớ rằng, quý vị đang làm việc với các chuyên gia, những người hiểu về những lựa chọn của quý vị và được đào tạo để giúp quý vị đưa ra những lựa chọn đúng đắn để giữ lại nhà nếu có thể. Trong một số trường hợp, mọi người đã mất nhà vì họ không trả lời các cuộc gọi của công ty cho vay thế chấp hoặc các lời mời bằng văn bản để thảo luận về các lựa chọn thanh toán.

Đừng đợi cho đến khi quý vị bỏ lỡ một đợt thanh toán thế chấp mới liên hệ với bên quản lý khoản vay thế chấp. Nếu quý vị không thanh toán khoản vay hàng tháng trong một khoảng thời gian, công ty cho vay thế chấp có thể tiến hành tịch thu tài sản thế chấp. Điều

này có nghĩa là quý vị sẽ mất quyền sở hữu tài sản và có thể bị đuổi ra khỏi nhà. Vấn đề mấu chốt ở đây là giao tiếp, giao tiếp và giao tiếp.

Các Nguồn Lực Cộng Đồng

Các cố vấn về tín dụng và nhà ở phi lợi nhuận trong cộng đồng của quý vị cũng có thể hỗ trợ bằng cách giúp quý vị phân tích tình hình tài chính và sắp xếp kế hoạch chi tiêu để giúp quý vị trả khoản vay thế chấp và các chi phí hàng tháng khác. Các cố vấn này cũng có thể giúp quý vị tìm kiếm và tận dụng dịch vụ hoặc chương trình tại địa phương cung cấp hỗ trợ về tài chính, pháp lý, y tế hoặc hỗ trợ khác. Họ cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc tư vấn cho những người vay tiền đã không thanh toán thế chấp kịp thời và có thể phải đối mặt với việc bị tịch thu tài sản thế chấp. Các cơ quan tư vấn nhà ở được Bộ Phát Triển Đô Thị và Nhà Ở chứng nhận sẵn sàng cung cấp cho quý vị thông tin và sự hỗ trợ mà quý vị cần để tránh bị tịch thu tài sản thế chấp. Tìm danh sách các cơ quan tư vấn giúp tránh tịch thu tài sản thế chấp được HUD chứng nhận bằng cách truy cập <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm> (tiếng Anh).

Thông qua Trung Tâm Trợ Giúp Người Vay Tiền và Mạng Lưới quốc gia thiết thực, Freddie Mac hợp tác với các tổ chức trung gian phi lợi nhuận quốc gia đáng tin cậy để hỗ trợ cho cam kết của Freddie Mac trong việc trợ giúp những người vay tiền gặp khó khăn tài chính tránh bị tịch thu tài sản thế chấp do Freddie Mac sở hữu. Các dịch vụ của họ bao gồm giúp khách hàng hiểu, xác định và tìm kiếm giải pháp tránh bị tịch thu nhà với những bên quản lý khoản vay thế chấp, bất cứ khi nào có thể. Để xem danh mục Các Trung Tâm Hỗ Trợ Người Vay Tiền và Mạng Lưới quốc gia của Freddie Mac, hãy truy cập <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html> (tiếng Anh).

Bảo Vệ Tín Dụng Tốt và Nhà Của Quý Vị

Ngôi nhà của quý vị có giá trị tiền tệ thực sự và tiềm năng trở thành nguồn gây dựng của cải cho quý vị và gia đình. Đó là lý do tại sao quý vị có thể là mục tiêu của những kẻ lừa đảo và những người gian dối muốn cho quý vị vay để biến thủ vốn chủ sở hữu của quý vị đối với ngôi nhà. Vốn chủ sở hữu của quý vị là số tiền mà ngôi nhà của quý vị có giá trị trên thị trường, trừ đi khoản tiền mà quý vị nợ người cho vay thế chấp.

Hãy cẩn thận khi quý vị nhận được những lời đề nghị này qua thư, qua điện thoại hoặc gặp trực tiếp. Nếu một đề nghị nghe có vẻ không đúng sự thật, thì đó thường là hành vi lừa đảo. Hãy nhớ rằng, quý vị đã mất thời gian và dùng thái độ nghiêm túc để xây dựng lịch sử tín dụng tốt và vì tín dụng tốt mà quý vị có thể có được sự chấp thuận cho khoản vay thế chấp.

Khi quý vị bảo vệ tín dụng nghĩa là đang bảo vệ khả năng nhận tài trợ vốn với các điều khoản có lợi trong tương lai. Nếu quý vị đang cân nhắc về việc vay lại sau này, giúp con quý vị vay tiền học đại học, mở một hạn mức tín dụng mới hoặc nâng cấp nhà, việc duy trì và bảo vệ tín dụng tốt sẽ giúp quý vị có được những gì quý vị cần.

Danh Sách Kiểm Tra Ngăn Chặn

Quý vị cần có một phương pháp tiếp cận thận trọng để sở hữu nhà dài hạn. Lập kế hoạch cho những thứ quý vị cần và muốn và ưu tiên những thứ đó. Hãy cẩn thận với tín dụng và tiền mặt của quý vị. Quý vị sẽ thấy rằng việc thận trọng khi lập kế hoạch và chi tiêu ngay từ đầu sẽ giúp quý vị chuẩn bị tốt hơn để sở hữu nhà thành công.

Hãy nhớ những điều sau:

- Giữ tất cả giấy tờ trong một hồ sơ phòng trường hợp quý vị cần để thực hiện hành động pháp lý nhằm bảo vệ tài sản và các tài sản khác.
- Tạo kế hoạch chi tiêu mà mọi người trong gia đình quý vị sẽ tuân theo; hãy đảm bảo bao gồm các chi phí của ngôi nhà mới.
- Bắt đầu mở tài khoản tiết kiệm cho các trường hợp khẩn cấp bất ngờ như sửa chữa nhà quy mô lớn, bệnh tật và thất nghiệp.
- Khi sử dụng tín dụng, luôn lên kế hoạch trước cho việc mua hàng. Đừng bao giờ mua một món hàng lớn tùy hứng. Quý vị cần có một kế hoạch để trả hết tiền cho món hàng đó. Hãy tự hỏi bản thân: “Mình có thực sự cần phải mua cái này bây giờ không?”
- Bảo vệ thông tin cá nhân và đừng bao giờ chia sẻ số An Sinh Xã Hội và thông tin tài khoản của quý vị với các công ty và người lạ.
- Đừng bao giờ ký bất kỳ giấy tờ nào mà quý vị không hiểu và đừng cho phép bất cứ ai ép quý vị ký bất kỳ hợp đồng nào mà quý vị không muốn ký.
- Tận dụng các hội thảo miễn phí về quản lý tiền mặt và tín dụng từ các nhóm phi lợi nhuận trong cộng đồng địa phương.

Tương Lai Là Lúc Này

Mỗi bước quý vị thực hiện ngay bây giờ để bảo vệ ngôi nhà sẽ mang lại nhiều lợi ích trong tương lai cho quý vị và gia đình.

Chắc chắn, cuộc sống của quý vị với tư cách là người chủ nhà sẽ mang đến cho quý vị một số khó khăn, nhưng lợi ích mà quý vị nhận được thì rất nhiều và nếu quý vị gặp khó khăn về tài chính, chỉ cần gọi một cuộc điện thoại. Có những công ty và tổ chức trong khu vực của quý vị cam kết hỗ trợ sự thành công của những người chủ nhà mới như quý vị, bởi vì họ tin rằng quyền sở hữu nhà tốt cho cả gia đình và khu phố.

Quý vị nên cảm thấy tự hào. Quý vị đã thực hiện được ước mơ sở hữu nhà.

7. Thuật Ngữ về Khoản Vay Thế Chấp

Các cụm từ về vay thế chấp sau đây được viện dẫn trong *Hướng Dẫn Từng Bước Về Quy Trình Vay Thế Chấp* hoặc liên quan đến một trong các bước của quy trình mua nhà được giải thích trong hướng dẫn này.

Khoản Vay Thế Chấp Với Lãi Suất Được Điều Chỉnh (ARM - Adjustable-Rate Mortgage):

Còn được gọi là khoản vay có lãi suất biến đổi, ARM thường đưa ra mức lãi suất ban đầu thấp hơn khoản vay có lãi suất cố định, nhưng khoản thanh toán của quý vị có thể tăng lên theo thời gian và theo số tiền quy định. Lãi suất có thể thay đổi tại một thời điểm cụ thể, được gọi là giai đoạn điều chỉnh, dựa trên chỉ số tài chính được công bố mà theo dõi những thay đổi trong thị trường tài chính hiện tại. ARM cũng có giá trần và giá sàn, hoặc tối đa và tối thiểu mà lãi suất có thể thay đổi ở mỗi giai đoạn điều chỉnh, cũng như trong suốt thời hạn khoản vay.

Sự Trả Dần Mỗi Tháng: Trả hết một khoản vay trong một khoảng thời gian và với lãi suất quy định cụ thể trong các giấy tờ vay. Sự trả dần mỗi tháng khoản vay bao gồm thanh toán lãi và một phần của số tiền đã vay trong mỗi lần thanh toán vay thế chấp. Chẳng hạn, với khoản thế chấp có lãi suất cố định 30 năm, thời gian trả dần mỗi tháng là 30 năm.

Mức Lãi Suất Theo Phần Trăm Mỗi Năm (APR - Annual Percentage Rate): Mức chi phí khoản vay trong kỳ hạn vay được biểu thị bằng lãi suất. APR bao gồm lãi suất, điểm, phí môi giới và một số khoản tín dụng khác mà người vay tiền phải trả. Đây không phải là lãi suất được sử dụng để thiết lập thanh toán hàng tháng của quý vị.

Phí Nộp Đơn: Lệ phí mà bên cho vay thế chấp tính phí để nộp đơn xin vay thế chấp.

Tài Sản: Các vật dụng có giá trị thuộc sở hữu của một cá nhân, chẳng hạn như tiền trong tài khoản tiết kiệm, cổ phiếu, trái phiếu và ô tô.

Tài Sản Thế Chấp: Tài sản được sử dụng để đảm bảo cho một khoản nợ. Trong trường hợp là khoản vay thế chấp, tài sản thế chấp là nhà và đất.

Chi Phí Hoàn Tất: Các chi phí để hoàn tất giao dịch bất động sản. Những chi phí này nằm ngoài giá nhà và được trả khi hoàn tất. Những chi phí này bao gồm điểm, thuế, bảo hiểm chứng thư, chi phí tài chính, các khoản phải trả trước hoặc ký quỹ và các chi phí khác. Người cho vay được yêu cầu cung cấp cho quý vị Ước Tính Khoản Vay và Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất để quý vị hiểu được chi phí hoàn tất của mình.

Những Tiết Lộ Đòi Hỏi Trong Việc Hoàn Tất: Một mẫu đơn tiêu chuẩn theo yêu cầu của luật Liên Bang tiết lộ các khoản phí và dịch vụ liên quan đến việc hoàn tất khoản vay thế chấp, cũng như thông tin về các điều khoản trong khoản vay của quý vị. Mẫu đơn này tiết lộ số tiền vay thế chấp được vay nợ, lệ phí và chi phí hoàn tất, lịch thanh toán, lãi suất, mức lãi suất theo phần trăm mỗi năm và bất kỳ chi phí nào khác liên quan đến khoản vay thế chấp.

Người Đồng Vay Tiền: Bất kỳ (những) người vay tiền bổ sung nào có tên xuất hiện trên các giấy tờ khoản vay và có thu nhập và lịch sử dùng tín dụng được sử dụng để đạt chuẩn cho khoản vay. Theo thỏa thuận này, tất cả các bên liên quan có nghĩa vụ hoàn trả khoản vay.

Người Đồng Ký: Một cụm từ được sử dụng để mô tả cá nhân ký khoản vay hoặc đơn xin tín dụng với một người khác và cam kết sẽ trả khoản vay nếu người vay tiền chính không trả. Người đồng ký khác với người đồng vay ở chỗ người đồng ký chỉ chịu trách nhiệm về khoản nợ khi người vay tiền không trả được khoản nợ.

Thư Cam Kết: Một lá thư từ người cho vay của quý vị nêu rõ số tiền của khoản vay thế chấp mà họ sẵn sàng gửi cho quý vị, số năm để trả khoản vay thế chấp (kỳ hạn), lãi suất, phí khởi tạo khoản vay thế chấp, mức lãi suất theo phần trăm mỗi năm và khoản thanh toán hàng tháng.

Tín Dụng: Khả năng của một người để vay tiền hoặc mua hàng hóa bằng cách trả tiền theo thời gian. Tín dụng được gia hạn dựa trên thẩm định của người cho vay về tình hình tài chính và khả năng thanh toán của người vay.

Cơ Quan Tín Dụng: Một công ty thu thập thông tin về người tiêu dùng sử dụng tín dụng. Người cho vay sẽ xin phép quý vị trước khi nhận bản sao bản báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng từ các công ty này.

Báo Cáo Điểm và Lịch Sử Dùng Tín Dụng: Một loại giấy tờ được sử dụng bởi người cho vay để kiểm tra việc sử dụng tín dụng của quý vị. Giấy tờ này cung cấp thông tin về số tiền mà quý vị đã vay từ các tổ chức tín dụng, số tiền tín dụng quý vị có dưới tên mình và lịch sử thanh toán của quý vị. Người cho vay nhận báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng từ cơ quan tín dụng.

Điểm Tín Dụng: Con số do máy tính tạo ra để tóm tắt hồ sơ tín dụng và dự đoán khả năng quý vị sẽ trả các khoản nợ trong tương lai.

Khoản Nợ: Tiền nợ của một người hoặc tổ chức đối với một người hoặc tổ chức khác.

Vỡ Nợ: Thất bại trong việc hoàn thành nghĩa vụ pháp lý, như trả khoản vay thế chấp của quý vị. Vỡ nợ bao gồm việc không thanh toán nghĩa vụ tài chính, nhưng cũng có thể là không thực hiện một số hành động hoặc dịch vụ phi tiền tệ. Ví dụ, thỏa thuận vay thế chấp đòi hỏi người vay tiền phải giữ gìn tài sản.

Tiền Đặt Cọc: Một phần tiền của giá nhà, trả trước và không phải là một phần trong khoản vay thế chấp của quý vị.

Tiền Giữ Chỗ: Khoản tiền quý vị trả cho người bán, được giữ làm tiền đảm bảo, để cho thấy rằng quý vị đã cam kết mua nhà. Tiền đảm bảo này sẽ không được hoàn trả cho quý vị sau khi người bán chấp nhận đề nghị của quý vị. Khoản tiền này sẽ được tính vào tổng chi phí hoàn tất của quý vị và bất kỳ số tiền còn lại nào sau đó sẽ chuyển sang tiền đặt cọc của quý vị, trừ khi một trong các điều khoản của hợp đồng mua bán không được hoàn thành.

Khoản Ký Quỹ: Một khoản tiền gửi của người vay tiền trả cho người cho vay để trả thuế tài sản, phí bảo hiểm và các chi phí tương tự khi đến hạn.

Vốn Chủ Sở Hữu: Giá trị căn nhà trên tổng số tiền vay thế chấp mà quý vị nợ cho ngôi nhà. Nếu quý vị nợ \$100,000 cho ngôi nhà nhưng nó trị giá \$130,000, tức là quý vị có \$30,000 vốn chủ sở hữu. Vốn chủ sở hữu của quý vị có thể tăng dần theo thời gian, không chỉ dựa trên số dư nợ, mà cả giá nhà trong khu vực thị trường tại địa phương của quý vị.

Khoản Vay Thế Chấp Với Lãi Suất Cố Định: Một khoản vay thế chấp với lãi suất không thay đổi trong toàn bộ thời hạn của khoản vay.

Tịch Thu Tài Sản Thế Chấp: Hành động pháp lý chấm dứt tất cả các quyền sở hữu đối với ngôi nhà khi chủ nhà không thực hiện một loạt các khoản thanh toán vay thế chấp hoặc vỡ nợ theo các điều khoản của khoản vay thế chấp.

Bảo Hiểm Bảo Vệ Chủ Nhà Về Các Thiệt Hại: Sự bảo hiểm cung cấp bồi thường cho cá nhân hoặc gia đình được bảo hiểm trong trường hợp mất mát hoặc thiệt hại tài sản.

Bảo Hiểm Nhà: Chính sách bảo vệ quý vị và người cho vay khỏi tổn thất do hỏa hoạn, lũ lụt, hoặc các thiên tai khác. Chính sách này cũng cung cấp sự bảo vệ đối với trách nhiệm pháp lý trong trường hợp khách đến nhà của quý vị và bị thương khi ở trong nhà của quý vị.

Nợ Phải Trả: Các khoản nợ của quý vị và các nghĩa vụ tài chính khác.

Quyền Giữ Thế Chấp: Yêu cầu bồi thường hoặc thu giữ đối với tài sản để thanh toán một khoản nợ. Khoản vay thế chấp là quyền giữ thế chấp, nghĩa là người cho vay có quyền chiếm quyền sở hữu đối với tài sản của quý vị nếu quý vị không thực hiện các khoản thanh toán vay thế chấp.

Khoản Vay: Tiền quý vị vay từ ngân hàng hoặc người cho vay khác với cam kết bằng văn bản sẽ trả lại sau. Các ngân hàng và những người cho vay khác sẽ thu phí và lãi từ quý vị để được vay tiền.

Ước Tính Khoản Vay: Giấy tờ cung cấp cho quý vị ước tính chi phí liên quan đến khoản vay thế chấp, cũng như một số quy định khác của khoản vay. Nhân viên cho vay phải cung cấp cho quý vị Ước Tính Khoản Vay trong vòng ba ngày làm việc kể từ khi nộp đơn xin vay.

Nhân Viên Cho Vay: Người tiếp nhận đơn xin vay được cung cấp tại ngân hàng. Nhân viên cho vay có thể trả lời thắc mắc của quý vị, cung cấp thông tin bằng văn bản giải thích các sản phẩm cho vay và giúp quý vị điền đơn xin vay.

Phí Khởi Tạo Khoản Vay: Lệ phí trả cho bên cho vay để xử lý đơn xin vay thế chấp. Các khoản phí này thường ở dạng điểm. Một điểm tương đương với một phần trăm khoản tiền vay thế chấp của quý vị. Chẳng hạn, với khoản vay thế chấp \$100,000, một điểm sẽ tương đương \$1,000.

Bản Thỏa Thuận Xác Định: Bản thỏa thuận bằng văn bản từ người cho vay để đảm bảo lãi suất vay thế chấp cụ thể trong một khoảng thời gian nhất định.

Khoản Vay Thế Chấp: Khoản vay sử dụng nhà của quý vị làm tài sản thế chấp. Ở một số tiểu bang, cụm từ này cũng được sử dụng để mô tả giấy tờ quý vị ký (để cấp cho người cho vay quyền giữ thế chấp đối với nhà của quý vị). Cụm từ này cũng có thể được sử dụng để chỉ số tiền quý vị vay, với lãi suất, để mua căn nhà của quý vị. Số tiền trong khoản vay thế chấp thường là giá mua nhà trừ đi tiền đặt cọc của quý vị.

Môi Giới Cho Vay: Chuyên gia tài chính chuyên về việc kết nối những người vay tiền và người cho vay để tạo điều kiện cho các khoản vay thế chấp bất động sản.

Bảo Hiểm Khoản Vay Thế Chấp: Bảo hiểm sẽ bảo vệ bên cho vay khỏi mất mát trong trường hợp người vay tiền vỡ nợ. Nếu quý vị nộp tiền đặt cọc dưới hai mươi phần trăm, người cho vay thường sẽ yêu cầu bảo hiểm khoản vay thế chấp.

Bên Cho Vay: Người cho vay cung cấp tiền cho một khoản vay thế chấp. Người cho vay cũng quản lý việc xem xét thông tin tài chính và tín dụng, xem xét tài sản và quy trình nộp đơn xin vay thế chấp cho đến khâu hoàn tất.

Ghi Chú Khoản Vay: Giấy tờ pháp lý cung cấp bằng chứng về khoản nợ của quý vị và lời hứa chính thức của quý vị để hoàn trả khoản vay thế chấp, theo các điều khoản mà quý vị đã đồng ý. Ghi Chú cũng giải thích hậu quả của việc không thanh toán khoản vay thế chấp hàng tháng của quý vị.

Lãi Suất Cho Vay: Lãi suất quý vị phải trả để vay tiền mua căn nhà.

Bên Quản Lý Khoản Vay Thế Chấp: Tổ chức hoặc thực thể tài chính chịu trách nhiệm thu các khoản thanh toán vay thế chấp của quý vị.

Tiền Gốc: Số tiền đã vay từ người cho vay để mua căn nhà hoặc số tiền của khoản vay thế chấp chưa được hoàn trả cho người cho vay. Khoản tiền này không bao gồm tiền lãi quý vị sẽ trả để vay số tiền đó. Số dư gốc (đôi khi được gọi là số dư gốc chưa trả hoặc chưa thanh toán) là số tiền còn nợ trong khoản vay trừ đi số tiền quý vị đã trả.

Chuyên Gia Nhà Đất: Cá nhân cung cấp dịch vụ mua bán nhà. Chuyên gia nhà đất là thành viên của Hiệp Hội Quốc Gia REALTORS® được gọi là Realtor®.

Chứng Thư: Bằng chứng bằng văn bản về quyền sở hữu một tài sản.

Bảo Hiểm Chứng Thư: Bảo hiểm cung cấp sự bảo vệ trước tổn thất phát sinh từ các vấn đề liên quan đến quyền sở hữu đối với tài sản của quý vị.

Đơn Đăng Ký Vay Mua Nhà Theo Mẫu: Mẫu đơn xin vay thế chấp tiêu chuẩn mà trong đó quý vị cung cấp cho người cho vay thông tin cần thiết để đánh giá khả năng hoàn trả khoản vay của quý vị và giúp người cho vay quyết định có cho quý vị vay tiền hay không.

Bảo Lãnh Phát Hành: Quy trình mà người cho vay sử dụng để đánh giá khả năng đạt chuẩn của quý vị để nhận khoản vay thế chấp. Bảo lãnh phát hành liên quan đến việc đánh giá khả năng hoàn trả khoản vay thế chấp.



Được cung cấp bởi